



Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.

ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg Tel./Fax.: 94 35 167 65 e-mail: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl;
NIP: 671-16-02-794 ; KRS: 0000157554, Kapitał zakładowy: 38.496.000,00 zł [PLN],
Numer konta bankowego: Santander Bank Polska 49 1090 2659 0000 0001 1341 9556

Kołobrzeg, dnia 18.03.2026 r.

PH.I.55.1.2026

ZAPROSZENIE DO NEGOCJACJI W SPRAWIE WYBORU NAJEMCY NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W KOŁOBRZEGU PRZY UL. PORTOWEJ – OBRĘB PORTU PASAŻERSKIEGO

Niniejsze zaproszenie stanowi zaproszenie do negocjacji w rozumieniu art. 72 Kodeksu cywilnego i nie stanowi przetargu ani aukcji w rozumieniu art. 70¹–70⁵ Kodeksu cywilnego.

Wynajmujący prowadzi postępowanie według zasad określonych w niniejszym zaproszeniu i zastrzega sobie swobodę wyboru kontrahenta.

1. Wynajmujący (zapraszający do negocjacji, organizator)

Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o., ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000157554, NIP 671-16-02-794, REGON 331046773, kapitał zakładowy: 38.496.000,00 PLN, adres poczty elektronicznej: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl, www.zpmkolobrzeg.pl, tel. 94 3516765, godziny urzędowania: 7.00-15.00.

2. Nazwa postępowania

Wybór najemcy nieruchomości (działki gruntu nr 99/27, 99/23, 99/25, 99/6) położonej w Kołobrzegu przy ul. Portowej – obręb Portu Pasażerskiego.

3. Krótki opis nieruchomości i przedmiotu najmu

1. Przedmiotem postępowania jest wybór najemcy części nieruchomości:
 - teren A – położony w Kołobrzegu, przy ul. Portowej o powierzchni ok. 2 300 m² lub
 - teren B - położony w Kołobrzegu, przy ul. Portowej o powierzchni ok. 2 000 m² lub
 - teren AB - łącznie teren o powierzchni 4.300 m² położony w Kołobrzegu, przy ul. Portowej.
2. Zgłaszający uprawniony jest do złożenia oferty na najem:
 - a) wyłącznie terenu A,
 - b) wyłącznie terenu B, lub
 - c) łącznie terenów A i B.

3. Nieruchomość ma powierzchnię ok. 4.300 m² (w tym części gruntu, na której znajduje się torowisko kolejowe, która będzie wyłączona z używania przez najemcę).
4. Lokalizacja przedmiotu najmu oznaczona jest na mapce stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego zaproszenia.
5. Zaleca się zapoznanie ze stanem przedmiotu najmu przed złożeniem oferty.

4. Informacje dodatkowe

1. Najemca będzie mieć prawo dokonać nakładów na przedmiocie najmu wyłącznie za uprzednią zgodą Wyznaczającego. Po rozwiązaniu, wygaśnięciu lub innym ustaniu obowiązywania umowy najmu, nakłady przechodzą na własność Wynajmującego. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do dokonania jakiegokolwiek zwrotu nakładów ani ich wartości.
2. Przewidywaną treść zobowiązania, a w szczególności przewidywany rodzaj i zakres świadczeń stron określa wzór umowy najmu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zaproszenia. Brzmienie umowy (treść zobowiązania) będzie przedmiotem negocjacji i ustaleń w trakcie postępowania prowadzonego na podstawie niniejszego zaproszenia.

5. Przeznaczenie przedmiotu najmu

1. Wynajmujący dopuszcza przeznaczenie przedmiotu najmu na cele działalności sportowo-rekreacyjnej, wypoczynkowej, kulturalnej oraz handlowo-usługowej, w szczególności wspierające obsługę ruchu turystycznego i pasażerskiego Portu Pasażerskiego.
2. Wynajmujący dopuszcza zagospodarowanie przedmiotu najmu obiektami o charakterze tymczasowym, niezwiązane trwale z gruntem, których demontaż i usunięcie nie potrwa dłużej niż 14 dni.
3. Dopuszczalne są w szczególności funkcje rekreacyjne, sportowe, kulturalne oraz usługowe, typu:
 - strefa mindfulness i rekreacji (np. joga, pilates, stretching, zajęcia ruchowe, medytacja, strefa relaksu),
 - kino plenerowe lub strefa wydarzeń kulturalnych,
 - niewielkie boiska i strefy gier rekreacyjnych (np. boisko do gry w boule, bocce, molkky, kubb, mini-golf, cornhole),
 - strefa gier plenerowych i integracyjnych,
 - wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego lub turystycznego (np. rowery, hulajnogi, sprzęt plażowy lub sportowy),
 - strefa rekreacji rodzinnej (np. gry planszowe w dużym formacie, strefa piknikowa, leżaki),
 - strefa aktywności sportowej o lekkiej infrastrukturze (np. stoły do tenisa stołowego, badminton rekreacyjny),
 - strefa wydarzeń sezonowych, warsztatów lub animacji dla odwiedzających,
 - niewielkie instalacje rekreacyjne lub edukacyjne związane z wypoczynkiem, turystyką lub aktywnością fizyczną.Powyższe funkcje stanowią jedynie przykłady przewidywanej działalności, przykłady te mają charakter otwarty i niewyczerpujący, a Wynajmujący dopuszcza również inne formy działalności o podobnym charakterze.
4. Wynajmujący zastrzega, iż prowadzona na przedmiocie najmu działalność może być wykonywana jedynie w sposób niepowodujący nadmiernego hałasu ani uciążliwości dla

otoczenia. W szczególności w godzinach 22:00–6:00 obowiązuje cisza nocna, w trakcie której niedopuszczalne jest organizowanie wydarzeń, skutkujących immisją dźwięku na sąsiednie nieruchomości (np. wykonywanie/odtwarzanie głośnej muzyki, korzystanie z nagłośnienia w jakimkolwiek celu, eksploatacja urządzeń/maszyn skutkująca emisją dźwięku, prowadzenie innych działań powodujących zakłócenie spokoju i porządku publicznego). Naruszenie powyższych zasad może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym oraz kar umownych.

5. Wynajmujący dopuszcza przeznaczenie przedmiotu najmu wyłącznie na cele zgodne z obowiązującymi przepisami, w szczególności z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, oraz zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wynajmujący nie wyraża zgody na przeznaczenie nieruchomości na funkcje mieszkaniowe lub apartamentowe, campingowe, gastronomiczne, handlowe, parkingowe.
6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zgód administracyjnych na prowadzenie działalności.

6. Czas trwania najmu

Umowa najmu zawarta zostanie na okres od dnia 01.05.2026 do 30.09.2027 r., przy czym Najemca będzie uprawniony do korzystania z przedmiotu najmu w okresach sezonowych (wydanie przedmiotu umowy w posiadanie najemcy do używania przez najemcę nastąpi na następujące okresy):

- 1) od dnia 1.05.2026 r. do 30.09.2026 r.,
- 2) od dnia 1.05.2027 r. do 30.09.2027 r.

W pozostałych okresach przedmiot najmu będzie znajdować się w wyłącznym posiadaniu Wynajmującego, który będzie wykorzystywał go na swoje własne potrzeby.

7. Stawka czynszu najmu

1. Zgłaszający w zgłoszeniu do negocjacji zobowiązany jest podać proponowaną stawkę czynszu najmu netto za okres od 01.05.2026 r. do 30.09.2026 r. nie niższą od stawki (ceny) wywoławczej.
2. Stawka (cena) wywoławcza czynszu najmu na okres od 01.05.2026 r. do 30.09.2026 r. wynosi : teren A) 170 000,00 zł netto, teren B) 148 000 zł netto, teren C) AB 300 000,00 zł netto. Do zaoferowanego czynszu zostanie doliczony podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.
3. Czynsz najmu za okres od dnia 1.05.2027 r. do 30.09.2027 r. będzie ustalony na podstawie kwoty czynszu najmu zaoferowanej w ofercie, powiększonej o 10%,
4. Termin płatności czynszu najmu: płatność z góry za każdy okres używania przedmiotu najmu – do dnia 24 kwietnia.

8. Opis sposobu przygotowania zgłoszeń do negocjacji

1. Zgłoszenie do negocjacji powinno zawierać (zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zaproszenia):
 - 1) nazwę, adres i siedzibę najemcy, dane do kontaktu,
 - 2) wolę udziału w negocjacjach,

- 3) planowany cel wykorzystania przedmiotu najmu i sposób jej zagospodarowania (jak najbardziej detaliczny),
 - 4) proponowaną stawkę czynszu najmu za okres od 01.05.2026 r. do 30.09.2026 r.
 - 5) proponowany teren najmu,
2. W przypadku wątpliwości odnośnie do treści przedłożonych dokumentów Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania wyjaśnień lub uzupełnienia dokumentów.
 3. Zgłoszenie do negocjacji [zwane dalej także: ofertą] musi być podpisane przez zgłaszającego. W przypadku składania zgłoszenia (oferty) w formie elektronicznej powinno zostać ono opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym osób upoważnionych lub opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. Jeśli osoba/osoby podpisująca/ce zgłoszenie (ofertę) działa na podstawie pełnomocnictwa, powinno ono w swej treści zawierać uprawnienie do podpisania zgłoszenia (oferty). Oryginał lub kopię pełnomocnictwa potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez mocodawcę należy załączyć do zgłoszenia (oferty). Jeżeli umocowanie do podpisania zgłoszenia (oferty) wynika z dokumentu stwierdzającego status prawny zgłaszającego, do zgłoszenia należy dołączyć odpis z rejestru potwierdzający zasady reprezentacji. Zgłoszenia (oferty) podpisane przez osoby do tego nieumocowane, zostaną odrzucone. Zgłoszenia (ofertę) należy sporządzić w języku polskim. Każdy podmiot może złożyć tylko jedno zgłoszenie (ofertę).

9. Termin składania zgłoszeń

1. Termin składania zgłoszeń do negocjacji upływa 30.03.2026 r. o godz. 12.00. W tym terminie zgłoszenie winno dotrzeć do Wynajmującego.
2. Zgłoszenie do negocjacji należy złożyć w sekretariacie Wynajmującego (osobiście, pocztą tradycyjną lub kurierską) w zamkniętej kopercie. Przy wejściu na teren Portu Handlowego należy uzyskać przepustkę po okazaniu dowodu osobistego. Najemca zobowiązany jest do uwzględnienia tego przy składaniu ofert.
3. Dopuszczalne jest także złożenie oferty w formie elektronicznej. Oferta powinna zostać przesłana na adres poczty elektronicznej sekretariat@zpmkolobrzeg.pl w formie dokumentu podpisanego elektronicznie podpisem kwalifikowanym, profilem zaufanym lub podpisem osobistym.

10. Negocjacje

1. Wynajmujący podejmie negocjacje z podmiotami wybranymi przez siebie, spośród zgłoszonych do negocjacji. Wynajmujący zastrzega sobie swobodny wybór na podstawie oceny treści zgłoszeń.
2. Ogłoszenie o wyborze zgłoszeń do dalszych negocjacji wraz z informacją o zgłoszeniach odrzuconych zostanie zamieszczone na stronie internetowej Wynajmującego.
3. Negocjacje polegać będą na:
 - 1) ustaleniu warunków umowy,
 - 2) ustaleniu innych kwestii poruszonych w toku negocjacji.
4. Negocjacje odbywać się będą w dniach **01-10.04.2026 r.**
5. W negocjacjach każdy zaproszony podmiot będzie brał udział osobno (negocjacje będą prowadzone osobno z każdym z podmiotów wybranych do negocjacji).
6. Wynajmujący zastrzega sobie swobodny wybór najemcy.
Przy wyborze najemcy Wynajmujący będzie brał pod uwagę w szczególności:
 - a) proponowaną wysokość czynszu,

- b) koncepcję zagospodarowania terenu,
- c) doświadczenie w prowadzeniu działalności o podobnym charakterze,
- d) wpływ projektu na atrakcyjność turystyczną portu.

7. Zakończenie negocjacji nastąpi w formie podpisania przez obie strony protokołu zakończenia negocjacji oraz umowy najmu w brzmieniu uzgodnionym w toku negocjacji.

11. Wadium

Wynajmujący nie wymaga wniesienia wadium przy zgłoszeniu do negocjacji.

Po otrzymaniu zawiadomienia o wyborze do negocjacji, przed przystąpieniem do negocjacji, zaproszone podmioty będą zobowiązane do wniesienia wadium w kwocie 10 000,00 zł. Wpłata nastąpić winna w terminie 4 dni od dnia zawiadomienia o wyborze do negocjacji. Brak wpłaty wadium skutkuje odstąpieniem od negocjacji z danym podmiotem. Wadium zaliczone zostanie na poczet czynszu, a wadia pozostałych podmiotów zwrócone w terminie 7 dni od dnia zakończenia negocjacji.

Po pozytywnym zakończeniu negocjacji wadium przepada na rzecz Wynajmującego w przypadku odmowy podpisania umowy albo uchylenia się od zawarcia umowy przez dany podmiot.

12. Procedury odwoławcze

Od decyzji Wynajmującego dotyczącej:

- odrzucenia zgłoszenia do negocjacji,

Najemcy przysługuje odwołanie do Zarządu Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia o którym mowa w punkcie 10 ust. 2.

Odwołanie ma charakter wewnętrzny i nie wstrzymuje postępowania.

13. Unieważnienie postępowania

Wynajmujący zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania bądź przerwania lub odwołania negocjacji na każdym etapie postępowania, w dowolnym zakresie bez podania przyczyn.

14. Klauzula informacyjna z art. 13 RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. informuje, iż:

- 1) administratorem danych osobowych jest Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Portowej 41,
- 2) wszelkie informacje na temat danych osobowych przetwarzanych przez administratora można uzyskać u powołanego Inspektora Ochrony Danych pod adresem e-mail: sekretariat@zpmkolobrzeg.pl lub w siedzibie spółki przy ul. Portowej 41, 78-100 Kołobrzeg,
- 3) dane osobowe przetwarzane będą w celu:
 - a) podjęcia działań zmierzających do zawarcia umowy z administratorem, tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych,
 - b) dochodzenia ewentualnych roszczeń w związku z poniesioną przez administratora szkodą lub obrony przed roszczeniami kierowanymi w stosunku do administratora tj. na

podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych, w ramach prawnie uzasadnionego interesu administratora,

- 4) odbiorcą danych osobowych będą:
 - a) podmioty świadczące usługi wsparcia IT oraz dostarczające oprogramowanie informatyczne, w ramach wykonywania usług, w szczególności usług serwisowych,
 - b) kancelarie prawne świadczące usługi doradztwa prawnego i zastępstwa procesowego w przypadku zajścia takiej konieczności,
 - c) inni administratorzy danych, czyli podmioty uprawnione do przetwarzania danych osobowych na podstawie przepisów prawa w szczególności firmy audytorskie, w przypadku zajścia takiej konieczności,
 - d) podmioty uprawnione na podstawie przepisów prawa,
- 5) dane osobowe pozyskane w związku z zawartą umową będą przetwarzane przez okres przedawnienia roszczeń podatkowych lub roszczeń cywilnoprawnych, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później,
- 6) podmiot uprawniony posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu,
- 7) podmiot uprawniony ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych jego dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.,
- 8) podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz stanowi warunek konieczny zawarcia umowy. W przypadku niepodania danych osobowych nie jest możliwe zawarcie, a tym samym wykonanie umowy z administratorem,
- 9) dane osobowe nie będą podstawą do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania,
- 10) dane osobowe Najemcy nie będą przekazywane poza obszar EOG.

Najemca oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu zawarcia i realizacji umowy.

15. Klauzula kosztów

Uczestnicy postępowania ponoszą wszelkie koszty przygotowania i złożenia zgłoszeń oraz udziału w negocjacjach.

16. Klauzula poufności

Informacje przekazane w toku negocjacji mają charakter poufny.

Załączniki:

1. Wzór umowy
2. Formularz ofertowy
3. Mapka
4. Klauzula informacyjna
5. Oświadczenie BHP